

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 13

Præsteskov 1-109

DEN 16.09.2024 KL. 18.00

Mødested: Guldbjergparkens Festsal, Præsteskov 2

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.



DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Forretningsorden for afdelingsmøde
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab 2023
5. Gennemgang af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Christopher Axelsens Staudt
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nyt layout til ordensregler
12. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Tilladelse til at motorcykler og scootere må køre ned og parkerer på det grå beton ved indgangen til egen bolig.
- 2: Op markering af P-pladser.
- 3: At knallert 30 må køre af brandvejen og parkerer i cykelparkering (gl. affaldspladser)

HVAD ER ET AFDELINGSMØDE?

Det er et årligt møde for alle beboere, hvor du møder naboer og bliver opdateret på, hvordan det står til i din afdeling.

Deltager du på afdelingsmødet, så er du også med til at vælge afdelingsbestyrelsen, som du naturligvis også selv kan stille op til. Kom og vær med! Brug din stemme og få indflydelse på tiltagene i din afdeling.

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 13

Præsteskov 1 -109

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 - 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3,5,7 medlemmer incl. formanden.
4. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering. Budget og vedligeholdelsesplan for næste år godkendes.
6. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den

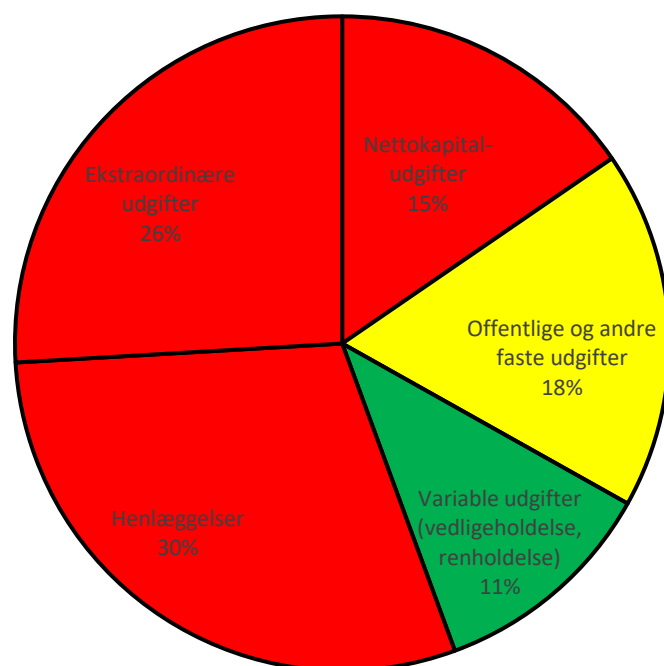
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 198.842 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

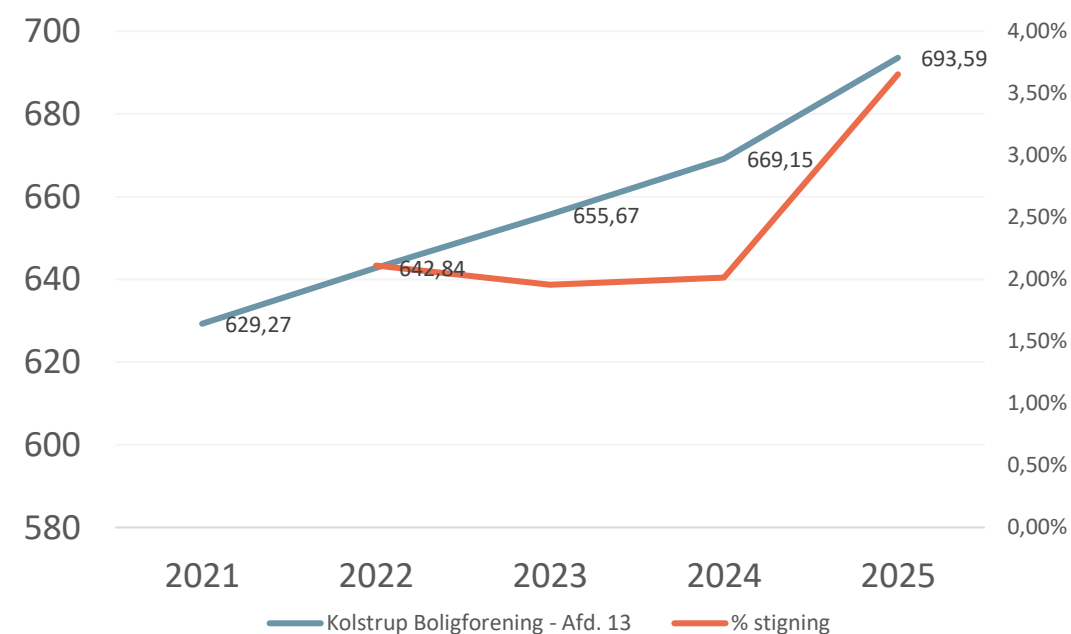
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	763.743	802.000	772.300
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	876.465	785.700	775.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	207.163	180.000	195.000
115	Almindelig vedligeholdelse	342.617	300.000	300.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.248	16.800	15.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.469.000	1.469.000	1.382.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.283.416	1.168.300	1.343.900
Udgifter I alt		4.950.652	4.721.800	4.785.100
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.688.028	4.688.400	4.785.100
202	Renter	28.175	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	35.608	33.400	-
210	Årets underskud	198.842	-	-
Indtægter I alt		4.950.652	4.721.800	4.785.100

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-13
Afd. 13 - Præsteskov - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
 Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
 udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2025 stiger med kr. 174.800, hvilket
svarer til 3,65%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.110	110
4.000	4.146	146
5.000	5.183	183
6.000	6.219	219
7.000	7.256	256
8.000	8.292	292
9.000	9.329	329

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	780.800	772.300	8.500	763.743
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	870.800	775.800	95.000	876.465
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	213.500	195.000	18.500	207.163
115	Almindelig vedligeholdelse	300.000	300.000	-	342.617
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.800	15.200	-6.400	8.248
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.440.000	1.382.900	57.100	1.469.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.345.400	1.343.900	1.500	1.283.416
	Udgifter I alt	4.959.300	4.785.100	174.200	4.950.652
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.784.400	4.785.100	-700	4.688.028
202	Renter	-	-	-	28.175
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	100	-	100	35.608
210	Årets underskud	-	-	-	198.842
	Indtægter I alt	4.784.500	4.785.100	-600	4.950.652

174.800
 3,65%

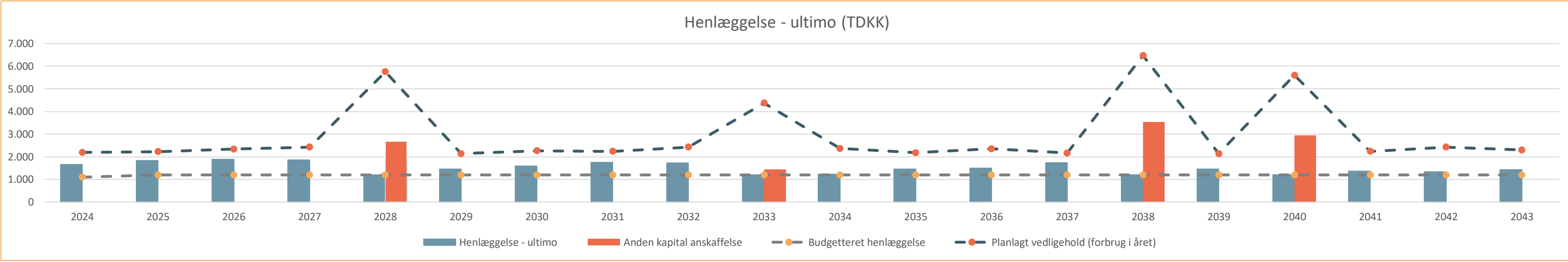
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 47.844 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	700.000	1.000.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	1.100.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.060.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.200.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 168 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	138	71	88	356	122	71	74	101	268	91	138	71	88	97	122	71	558	101	268	91
116200	Klimaskærm	14	10	38	10	73	10	42	33	14	2.214	14	38	52	10	4.198	10	2.892	33	14	69
116300	Boligenheder	663	663	691	663	3.413	663	663	663	663	663	663	663	691	663	663	663	663	663	663	663
116400	Fællesarealer	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-
116500	Tekniske installationer	254	188	297	188	920	188	254	231	254	195	254	188	297	188	260	188	254	231	254	195
116600	Materiel	25	85	25	10	25	10	25	10	25	10	100	10	25	10	25	10	25	10	25	85
Henlæggelse - primo		1.649	1.655	1.831	1.893	1.867	1.200	1.458	1.593	1.755	1.731	1.200	1.231	1.454	1.502	1.734	1.200	1.458	1.200	1.363	1.339
Budgetteret henlæggelse		1.100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Anden k #I/T		0	0	0	0	2.686	0	0	0	0	1.440	0	0	0	0	3.534	0	2.941	0	0	0
Tilskud € #I/T		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-1.094	-1.025	-1.137	-1.227	-4.553	-942	-1.066	-1.037	-1.224	-3.172	-1.169	-977	-1.152	-968	-5.268	-942	-4.400	-1.037	-1.224	-1.102
Henlæggelse - ultimo		1.655	1.831	1.893	1.867	1.200	1.458	1.593	1.755	1.731	1.200	1.231	1.454	1.502	1.734	1.200	1.458	1.200	1.363	1.339	1.437



FORSLAG 1

Forslagets emne: Tilladelse til at motorcykler og Scooterer må kører ned og parkerer på det Grå indgangs beton

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:
Økonomi:

Forslagsstiller: Lonnie Strøm Præsteskov 49

FORSLAG 2

Forslagets emne: Opmarkering af P-pladser

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:
Økonomi:

Forslagsstiller: Michael Jørgensen og Sonja Laursen Præsteskov 81

FORSLAG 3

Forslagets emne: At knallert 30 må køre ned af brandvejen og parkerer i cykelparkering (gl. affaldspladser)

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:
Økonomi:

Forslagsstiller: Teddy & Bettina Løvenfred Præsteskov 15

HUSORDEN

AFD. 13 - PRÆSTESKOVEN - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 13 - PRÆSTESKOVEN - AABENRAA

En boligafdeling fungerer som et miniatursamfund og derfor er det nødvendigt at opstille nogen leveregler for, hvordan vi færdes i vores fælles afdeling.

Disse leveregler tager udgangspunkt i, at det skaber tryghed og tilfredshed når alle tager hensyn til og tager ansvar for hinanden og afdelingen.

Levereglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Som lejer har du selv ansvaret for at hele din husstand, dine logerende, gæster og andre der kommer hos dig, overholder husordenen.

Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget, i lov om leje af almene boliger m.v. eller på hjemmesiden www.salus-bolig.dk.

Husk, som en god nabo er du forpligtet til at overholde reglerne i husordenen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Dyr	5
Hund.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Spil og leg.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild	7
Snerydning	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	9
Trafik og parkering	10
Barnevogne, cykler o.l.....	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
El-biler	10
Kørsel på området.....	10
Parkering	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold	13
Grill	13
Have	14

Badebassin.....	14
Daglig vedligehold	14
Grill	14
Andet.....	15
Forsikring.....	15
Fravær.....	15
Fyrværkeri	15
God husorden skal iagttages.....	15
Hærværk	15
Klager	15

HUND

- Lad være med at lukke gøende hunde ud i haven uden opsyn. Giv dem en gåtur i stedet.
- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Husk, at ifølge hundeloven er der visse hunderacer og krydsninger heraf, som ikke er tilladt.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes en hund eller en indekat pr. lejemål. Hunde og katte skal altid føres i snor, når de færdes på afdelingens område og af en person over 14 år. e) Efter skriftlig anmodning kan boligorganisationens kontor dog give tilladelse til pasning af hund eller kat i max. 3 uger. f) Det anskaffede husdyr må ikke være til ulempe for de øvrige beboere i afdelingen. I tilfælde af berettiget klage over husdyret vil tilladelsen til husdyrhold blive ophævet.
- Man må passe et dyr hund(e) ad gangen i max 3 uger af gangen om året.

MASKINER

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
Hverdage mellem kl. 10 - 19.
Lørdag mellem kl. 10 - 16.
Søn- og helligdage mellem kl. 10 - 16.
- Det er godt naboskab ikke at støje med maskiner om morgenen og om aftenen - og heller ikke for længe ad gangen.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22 - 7

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.

SPIL OG LEG

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Boldspil og støjende leg skal stoppe senest kl. 22.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.
- Alt boldspil skal foregå på boldbanen
- Boldspil må ikke forgå op ad hegn, skure, facader og gavle mm.
- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt i haverne tilknyttet boligerne.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper. Kom aldrig flydende fedtstof eller olie i afløbet.

TEKNISKE INSTALLATIONER

- For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer, bør du læse brugsanvisningen grundigt.
- Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt boligselskabet.
- Beboeren hæfter selv for misbrug eller fejlagtig brug.
- For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være helt slukket.
- Alle brugsanvisninger til emhætte, køleskab, komfur, udluftning, fyret og andet teknisk i lejemålet, skal forblive ved fraflytning.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker ventilationskanalerne/ventilerne.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt boligselskabet med det samme.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.
- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.
- Luft grundigt ud, når du bader, laver mad og vasker, da det giver store mængder fugt.

VANDSPILD

- Hvis toilettet løber eller vandhanen drypper, så kontakt boligselskabet, så det kan blive ordnet. Det kan koste meget vand at lade det løbe. Du hæfter som lejer selv for vandspild.

VASK OG TØRRING

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Der forefindes vaskemaskine, komfur, køleskab og fryseskab i lejligheden som tilhører lejemålet

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på området stier.
- Vis hensyn og sæt cyklen ind til siden. Vis særligt hensyn om vinteren, så snerydningen kan foregå uden at viceværten skal flytte cyklerne først.
- Barnevogne skal sættes i egen have.
- Knallerter og scootere må henstilles i indhakkende

CAMPINGVOGN, TRAILER, BILER OVER 3500 KG O.L.

- Uindregistrerede køretøjer må ikke holde på afdelingens område.
- Campingvogne o.l. må holde 48 timer i forbindelse med klargøring og nedtagning.

EL-BILER

- Der må ikke trækkes ledninger fra boligen til parkeringspladsen for opladning.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Standsning og parkering ud for lejemålet, må kun ske i forbindelse med af- og pålæsning.

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er ikke tilladt at stille affald uden for boligen.
- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- Dit husholdningsaffald skal afleveres i en lukket pose i de opstillede containere.
- Boligselskabet har ansvar for at holde området pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv.

STORSKRALD

- Storskrald kan afleveres på Miljøstationen Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa
- Haveaffald skal afleveres ved indhakket på P plads ved skuret

SKADEDYR

FODRING

- Man må ikke fodre vilde dyr, da det tiltrækker skadedyr som rotter.

BRUG AF ALTAN OG TERRASSE

DAGLIG VEDLIGHOLD

- Det skal sikres at indhold på terrasse og altan ikke flyver væk ved kraftig vind.
- Hold altid pæn orden på din altan, i din have og på din terrasse. Se vedligeholdelsesreglementet.
- Altankasser må kun sidde indvendigt.

GRILL

- Vis altid hensyn, når du griller.
- Der må gerne grilles i egen have, dog så langt fra bygningen at de øvrige beboere ikke bliver generet af røgen.

BADEBASSIN

- Badebassin skal fyldes fra egen hane.

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- Haver skal holdes i pæn almindelig stand. Herved forstås, at græsset skal slås regelmæssigt, hækken klippes og ukrudt fjernes. Der skal holdes rent på begge sider af hæk eller hegn. Alle hække skal være klippet senest 1. oktober. Lejerne skal renholde fortovene, der støder op til grunden.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.

ANDET

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

FRAVÆR

- Når du rejser på ferie, så fortæl det gerne til naboerne. Derved undgår du, at de bliver unødigt bekymrede.

FYRVÆRKERI

- Fyrværkeri er flot, men farligt. Pas på dig selv og de øvrige beboere.
- Husk at rydde op dagen efter.
- Der må ikke affyres i nærheden af de parkerede biler

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

HÆRVÆRK

- Det er lejers pligt at erstatte eventuelle skader, som er opstået på grund af installationer, som lejer uden fagkundskab har foretaget.
- Udbedring efter hærværk sker for den ansvarlige beboeres regning.

KLAGER

- Føler du dig generet af dine medbeboere, er det bedst for bevarelse af det gode forhold beboerne imellem, at du først henvender dig personligt til vedkommende. Hjælper dette ikke, må du naturligvis rette henvendelse til boligselskabet.